



2021 年一季度中国百城地价指数报告

中国指数研究院
中国土地价格指数系统

VISIT...

LANZAROTE
Caliente.COM

目录

一、研究目的	3
二、研究方法体系	4
(一) 样本	4
(二) 计算模型	5
(三) 数据采集和复核	5
(四) 样本宗地价格评估方法	6
三、研究成果	7
(一) 2021 年一季度百城居住用地均价	7
(二) 研究成果分析	8
● 一季度中国百城地价为 12382 元/平方米，同比增长 4.9%，环比增长 2.2%.....	8
● 5 大区域，长三角地价最高，中西部环比涨幅最大	9
◇ 长三角地价持续走高，核心城市带动区域价值快速提升	9
◇ 五大区域长三角地区环比上涨 5.4%，珠三角地区环比下降 1.5%.....	10
● 100 城，北上深平均地价超 4 万元， 18 个城市平均地价超 1 万元	12
◇ 城市地价上涨向头部聚拢，居住环境改善提升城市价值	12
◇ 7 成城市环比上涨，城市价值提升拉动地价上涨为主因	14
● 1000 个区县，上海房地产市场火热，黄浦区地价跃居第一	15
● 5000 个版块衡山路、金融街、红树湾占据榜前，资源配套提升土地价值	17
四、结语	19

一、研究目的

新中国成立 70 年，特别是改革开放以来，中国经济发展取得了巨大的成就，中国已经成为世界第二大经济体，作为基本生产生活资料的土地市场发展方兴未艾，特别是随着土地市场交易的日益规范化和透明化，中国土地市场逐渐成熟。但由于起步较晚，土地市场也存在着诸多问题，特别是由于没有一个全面详细准确可靠的地价¹指数体系，有效的市场运行机制无法形成。

2005 年 6 月，中国指数研究院基于 10 多年积累的宏观经济以及房地产市场的数据，总结在房地产市场的研究经验，启动了对中国部分城市土地价格指数的研究，并于 2006 年 6 月通过了十几位国家级专家组成的专家组的鉴定。经过十四年的发展，中国土地价格指数系统的监测范围已由原来的不到 10 个城市，拓展至对 100 多个城市每季度持续系统监测，形成了中国最详实的动态地价数据库，使用大数据计算方法和先进的动态图片处理技术，并于 2019 年第三季度的平均地价研究成果制作成《中国百城地价指数云图》对外首次公开发布。

中国百城地价指数研究目的：

- 1、为地方政府的土地出让定价提供参考，同时也为各级政府对土地市场的调控、管理提供重要的辅助工具；

¹ 除另有说明，本报告中的土地、地价均为居住用地和居住用地楼面地价。

- 2、 为房企等参与土地交易的企业在土地招拍挂、收并购等过程中提供价格以及长期趋势参考，为企业战略布局提供决策支持，提高企业宏观和微观决策的效率；
- 3、 为土地市场提供实时动态的价格信号，引导市场各方达成基本共识，促进交易的快速达成，加速市场存量土地的流转，提高土地利用效率，促进土地市场的持续健康发展，使土地更好地为人民群众的生产生活服务；
- 4、 为行业提供重要的土地价格基础研究资料。

二、研究方法体系

中国土地价格指数是一套以价格形式反映全国 100 个城市土地市场发展变化轨迹和当前市场状况的指标体系和分析方法。其中价格水平以 100 个城市的宗地块样本均价表示。

（一）样本

中国土地价格指数监测的样本是当期交易的宗地（居住用地），这里的宗地是指地籍登记中以权属界线组成的封闭地块，是地籍登记的基本单元。

我们选择全国经济水平高、土地市场发展比较成熟的 100 个城市作

为监测城市，样本框定为城区、郊区以及房地产市场较为发达的下辖县市。

（二）计算模型

本研究采用算术平均的方式来计算单个城市及百城土地价格指数，具体公式如下：

$$\text{全国土地均价} \quad P_{\text{全国}} = \frac{\sum_{abcd=1}^N P_{abcd}}{\sum_{abcd=1}^N n_{abcd}}$$

$$\text{城市土地均价} \quad P_{\text{城市}} = \frac{\sum_{bcd=1}^N P_{bcd}}{\sum_{bcd=1}^N n_{bcd}}$$

$$\text{区县土地均价} \quad P_{\text{区县}} = \frac{\sum_{cd=1}^N P_{cd}}{\sum_{cd=1}^N n_{cd}}$$

$$\text{版块土地均价} \quad P_{\text{版块}} = \frac{\sum_{d=1}^N P_d}{n_d}$$

注：a、b、c、d分别代表城市、区县、版块、宗地

（三）数据采集和复核

（1）采集时间：季度第一天至季度最后一天

（2）采集方法：通过中国指数研究院和分布在各城市的直属人员实

地调查采集项目数据信息；企业填报数据；中介及经纪代理公司提供的
数据信息；政府及企业公开信息。

(四) 样本宗地价格评估方法

根据中华人民共和国国土资源部颁布的《城镇土地估价规范》(GB/T 18508-2014) 规定，宗地地价的评估有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法（假设开发法）、基准地价系数修正法等五种方法。我们基于数据情况，选用假设开发法求取宗地价格。其基本公式为：

$$P = A - B - C$$

式中：

P——待估宗地价格

A——不动产总价

B ——开发项目整体的开发成本

C ——客观开发利润

①不动产总价是用市场比较法或收益法估算的新开发完成的不动产
价值；

②开发成本是项目开发建设期间所发生的客观费用的总和。

开发项目整体的开发成本 = 购地税费 + 房屋建造成本 + 管理费用 + 投
资利息 + 销售税费

③客观开发利润以不动产总价值的一定比例计算。

三、研究成果

(一) 2021 年一季度百城居住用地均价

(单位：元/平方米)

城市	土地均价	城市	土地均价	城市	土地均价	城市	土地均价
北京	42661	成都	7895	秦皇岛	4974	柳州	3802
上海	40386	大连	7646	哈尔滨	4953	衡水	3759
深圳	40059	南通	7564	嘉兴	4870	马鞍山	3745
厦门	29554	绍兴	7438	长春	4833	吉林	3738
杭州	22256	郑州	7349	镇江	4743	宜昌	3721
广州	20372	扬州	6970	赣州	4698	九江	3684
南京	20129	兰州	6742	中山	4633	绵阳	3655
福州	15832	南昌	6603	乌鲁木齐	4562	日照	3598
三亚	14628	呼和浩特	6516	临沂	4552	淄博	3521
苏州	14287	海口	6243	洛阳	4501	包头	3400
宁波	14111	泉州	6237	沈阳	4501	西宁	3324
天津	13675	芜湖	6214	烟台	4483	湛江	3222
温州	11529	太原	5986	聊城	4467	东营	3139
东莞	11353	南宁	5846	南阳	4460	威海	3116
青岛	11023	佛山	5837	张家口	4457	济宁	3085
珠海	10484	徐州	5758	连云港	4441	新乡	3039
武汉	10252	盐城	5629	长沙	4420	南充	2980
金华	9743	西安	5625	德州	4367	桂林	2677
济南	9527	昆明	5553	湖州	4321	岳阳	2663
无锡	8899	漳州	5519	汕头	4182	肇庆	2648
合肥	8835	邯郸	5491	泰州	4120	江门	2428
石家庄	8377	唐山	5491	襄阳	4108	潍坊	2358
廊坊	8136	重庆	5486	惠州	3865	银川	2306
台州	8053	保定	5456	湘潭	3863	菏泽	2145
常州	7987	淮安	5189	贵阳	3822	北海	1856

(区县、版块及样本宗地价格详见《中国百城地价指数云图》)

(二) 研究成果分析

通过对20多万宗土地价格进行算术平均，我们得到2021年一季度5大区域、100城、1000个区县和5000个版块的土地均价，基于各层级土地均价，我们分别进行分析，结论如下：

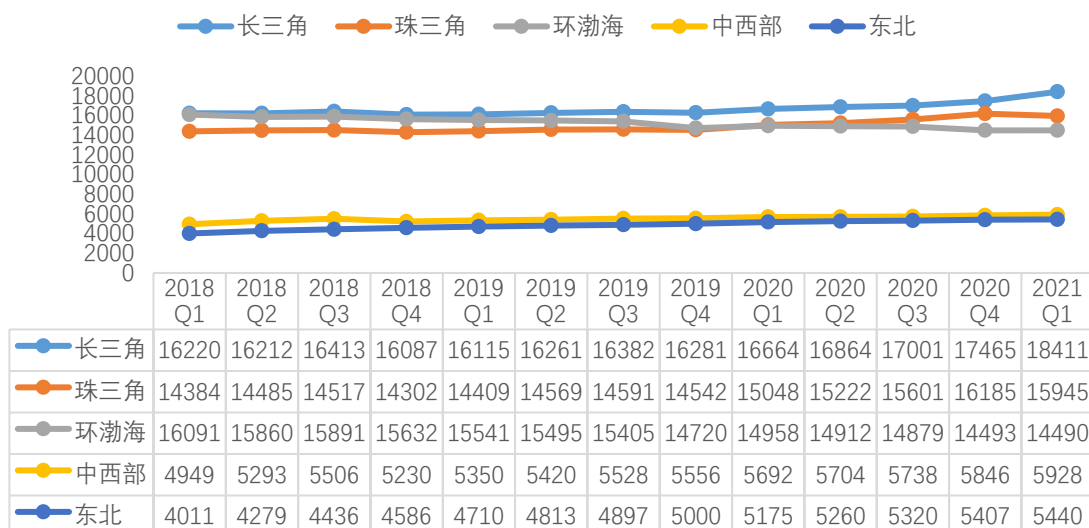
- 一季度中国百城地价为 12382 元/平方米，同比增长 4.9%，环比增长 2.2%

以下我们分别从5大区域、100城、1000个区县和5000个版块进行分析。

● 5大区域，长三角地价最高，中西部环比涨幅最大

◇ 长三角地价持续走高，核心城市带动区域价值快速提升

◇ 5大区域土地价格走势



首先，我们将100城²按照长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部地区划为5大区域，从土地均价来看，5大区域继续明显分为两个层级，第一层级长三角、珠三角、环渤海地价分别为17465元/平方米、16185元/平方米、14493元/平方米，均超过万元；第二层级中西部地区和东北地区地价分别为5846元/平方米和5407元/平方米。

从第一层级来看：长三角地价最高，地价中位数也是最高，标准差明显低于珠三角和环渤海，主要在于长三角以上海为中心，区域内交通发达，形成相互依存的产业集群，在上海的带动下，各城市经济发展相对均衡，地价水平也相对接近。

环渤海地价极差最大，标准差也仅次于珠三角，说明区域地价离散明显，这主要是因为北京和天津的优势显著，而区域内其他城市近年来

²具体监测城市范围见 p10。



土地价格虽然也有所上升，但仍存在较大差距。

珠三角地价的标准差最高，极差明显低于环渤海，说明区域地价差浮动大。珠三角是我国较早实行改革开放的地区，区域内城市竞争更加市场化，2019年2月18日中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，区域内部分城市的土地价值提升空间更加明显。

东北和中西部的土地价值也逐渐彰显，两个区域的地价的标准差、极差和标准差率均明显低于前面的三大区域，究其原因，核心城市的土地供应相对充足是重要的一个原因。

5大区域内各城市地价差异的统计分析

单位：元/平方米

	长三角	珠三角	环渤海	中西部	东北
中位数	7501	6237	4483	4420	4833
最大值	40386	40059	42661	10252	7646
最小值	3745	2428	2145	1856	3738
标准差	7935	10167	8102	1810	1325
极差	36641	37631	40517	8396	3908
标准差率	80%	92%	115%	39%	26%
样本数(个)	24	17	23	31	5

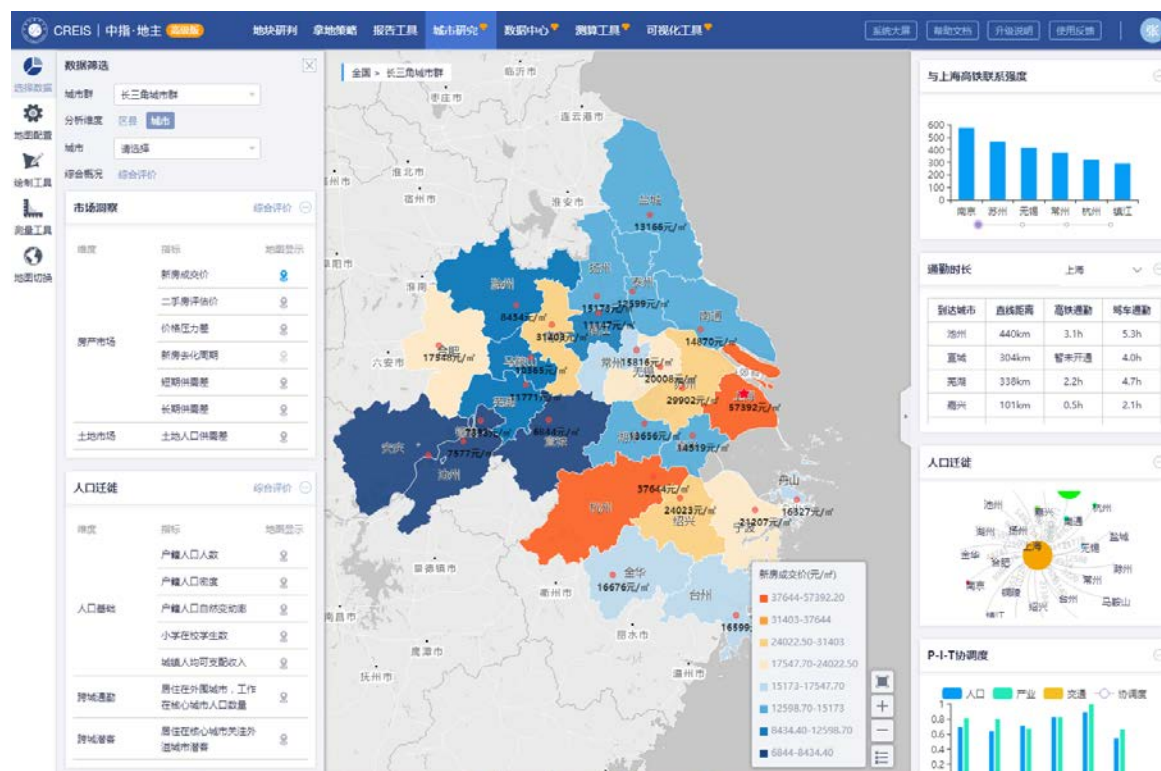
数据来源：中国土地价格指数系统

以上数据均为以城市地价口径计算

✧ 五大区域长三角地区环比上涨5.4%，珠三角地区环比下降1.5%

环比来看，5大区域土地均价长三角地区环比涨幅最大，土地均价为18411元/平方米，环比上涨5.4%，增幅比上年年末扩大了2.7个百分点

点；中西部地区持续上涨，环比增长1.4%；珠三角地区环比出现下滑，下跌1.5%；环渤海和东北地区小幅变化0.0%、0.6%。



中指地主 (citymap.fang.com) - 长三角城市群分析

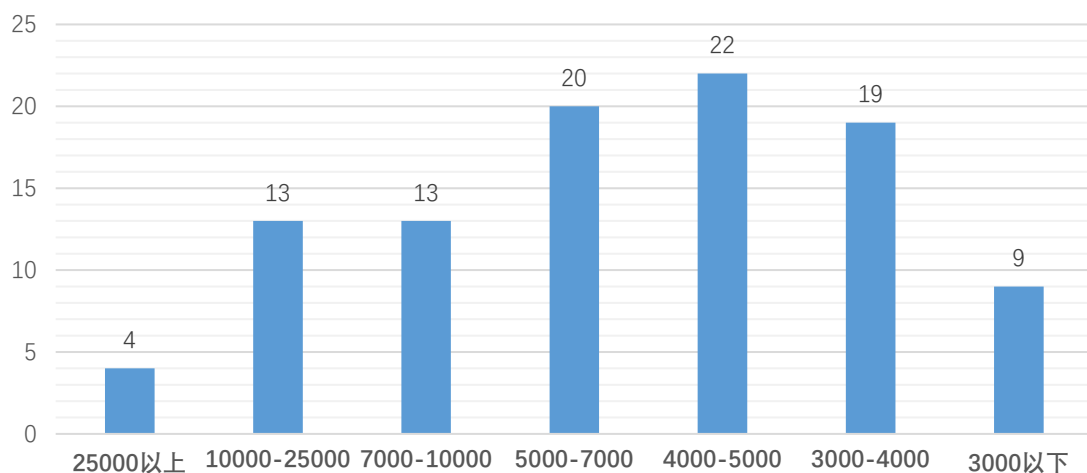


● 100 城，北上深平均地价超 4 万元， 18 个城市平均地价超 1 万元

◇ 城市地价上涨向头部聚拢，居住环境改善提升城市价值

为使监测范围更具代表性，我们通过GDP、常住人口、房地产开发投资额等指标从中国656个城市中初步选择100个最具代表性的城市，对其土地价格进行跟踪调查研究。我们对100城价格进行分析，并划分为7个等高段，我们对每段的的城市组成进行分析：第一段为25000-45000元/平方米，包括北京、深圳、上海、厦门等4个城市，其中北京最高，为42661元/平方米，北京作为中国的首都，是政治、文化和国际交往中心，政治地理位置优越，经济实力雄厚，2020年北京全年实现地区生产总值36102.6亿元，按可比价格计算，比上年增长1.2%。同时以金融、高科技等服务行业为核心的经济产业也不断升级，落后产能持续腾退，城市环境不断改善，近年来土地价值不断提升。

百城地价价格段分布



上海以40386元/平方米位居第二，每平米环比增长3569元，深圳以40059元/平方米位居第三，环比下降11%；前三者都是传统意义上的一线城市。同时，厦门地价29554元/平米，主要是厦门具有较优质的居住环境，经济发展水平比较高，同时城市整体面积却比较小，造成土地供应不足，而土地价值不断提升；可见城市的经济发展状况决定了城市土地的价值，同时也受到城市土地可供应量的影响。

第二价格段10000-25000元/平方米，包括杭州、广州、南京、福州、三亚、苏州、宁波、天津、温州、东莞、青岛、珠海、武汉等13个城市。其中，东莞是新晋第二价格段城市。除了广州是一线城市外，杭州、南京、天津、苏州等为1.5线城市，青岛、温州、宁波为二线城市，三亚为2.5线城市。这些城市尽管分布在不同层级，但都是全国房地产热点（或曾经是热点）的城市，城市经济均有较强支撑，特别是大部分城市的居住环境明显好于其他城市。

第三、四、五价格段分别为7000-10000、5000-7000、4000-5000元/平方米，这三个价格段的城市以全国各区域省会城市居多，如济南、石家庄等，依托省会优势，省内人口不断聚集，是地价的重要支撑。还有部分经济强市，如金华、无锡等城市群内承接产业城市，更加凸显城市土地的价值。

第六、七价格段分别为3000-4000、3000元/平方米以下，这两个价格段中的城市，尽管不如前几个价格段的城市优越，但大部分是周边城市的经济翘楚，如南阳、临沂、贵阳，地价在周边有明显优势，地价在城市价值增长基础下已经上升一个阶段；而惠州等城市则以自己独特的经济、人文优势，为土地价值提升打下基础。



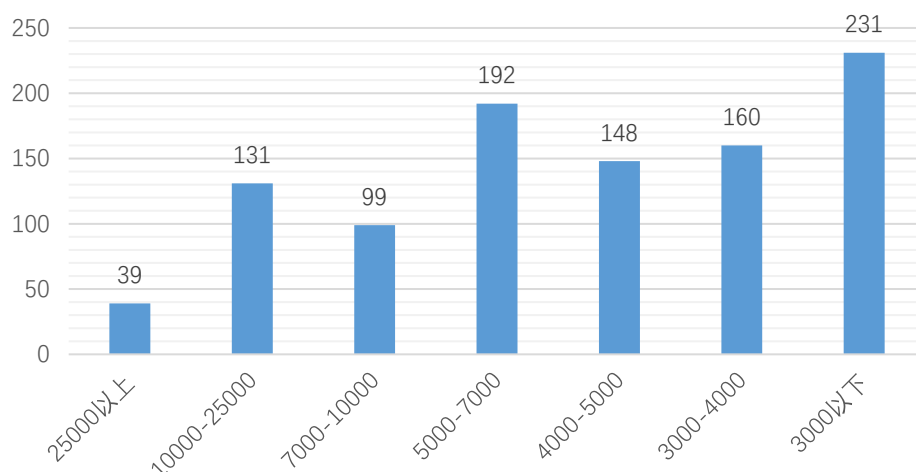
✧ 7成城市环比上涨，城市价值提升拉动地价上涨为主因

从100城地价环比涨幅来看，一季度有73个城市地价环比上涨，27个城市环比下跌，环比上涨城市中，上海涨幅最高，为9.7%，银川次之，为9.1%，淮安第三，为8.6%。其中，上海受房地产政策调整，学区房公民同招冲击导致市场出现上涨，在房价上涨的刺激下，现阶段土地均价为40386元/平方米，同比增长5860元/平米，环比增长3570元/平米，上涨幅度在100城中波动最大，但随着一季度上海房地产政策持续严控，金融监管持续加强，季度末有所缓和，在100城中涨幅最高。

环比涨幅5%以上的有厦门、合肥、泉州等8个城市；环比涨幅4%-5%有日照、宜昌、秦皇岛等8个城市；3%-4%之间的有汕头、三亚、宁波等16个城市；1-3%之间的有德州、芜湖、嘉兴等27个城市；0-1%之间的有珠海、哈尔滨、南京等14个城市；涨幅为负的城市有天津、唐山、温州等27个城市。整体来看，涨幅大的城市以长三角、珠三角城市居多，热点城市为了刺激市场活力，推出优质地块，结构性上涨成为抬升地价的主要原因。

● 1000 个区县，上海房地产市场火热，黄浦区地价跃居第一

百城区县地价价格段分布



按照城市区县划分标准，我们在100城中选择了经济较为发达，土地市场较活跃的1000个区县作为监测点进行研究。从1000个区县的地价来看，上海黄浦区地价75743元/平米跃居第一，环比上涨6482元/平米；北京西城区地价74947元/平方米，从区县地价的分布来看，每平方米25000元以上区县上涨至39个区县，主要位于北京、上海、深圳、厦门、杭州、南京等城市；10000-25000元/平方米有131个区县，主要包括一、二线城市的城区以及部分三四线城市的城市核心区；7000-10000、5000-7000、4000-5000、3000-4000、低于3000元/平方米的区县分别有99个、192个、148个、160个、231个。

从第一层级25000元/平方米以上的39个区县的来看，主要集中位于北京、上海、深圳三个城市，这些城市区县在第一层级占比超70%；排名前三的区县分别是上海黄浦区、北京西城区、上海徐汇区。其中，上海黄浦区以75743元/平方米占据百城区县地价首位，北京西城区以74974元/平方米紧随其后。其中，上海地理位置优越，黄浦区更是上海

的经济、行政和文化中心，也是大型企业总部首选区域，财政收入排上海中心城区首位，社会文化事业资源十分丰富，由于资源集中以及社会热点炒作，黄浦区地价波动较大；此外，北京西城区优越的地理位置，处于首都最核心区域，还有区域内金融、高科技产业的精英聚集，空间资源供不应求，西城区地价毋庸置疑高居榜前；另外，上海徐汇区以65343元/平方米位列第三。可见第一层级区县的地价，很大程度上取决于区县自身的区位和资源优势。

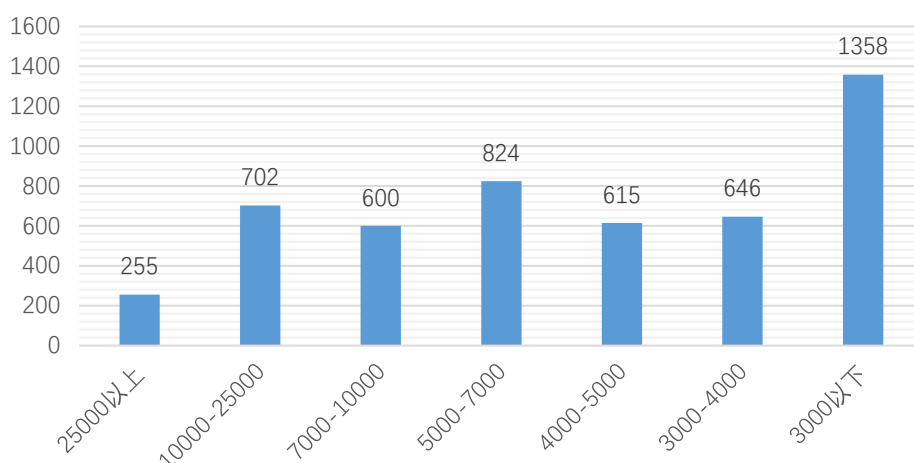
第二层级10000-25000元/平方米有131个区县，主要包括一、二线城市的城区以及部分三四线城市的城市核心区，主要分布在北京、上海、南京、广州、杭州、东莞、福州等30个城市。如南京秦淮区土地价格24717元/平方米，杭州拱墅区24592元/平方米，深圳龙岗区24201元/平方米，苏州工业园区21299元/平方米，这些区域依托长三角、珠三角区域一体化进程，产业集群比较发达，产业集群周边居住区促进人口聚集，可见依托于产业，土地价值也得到一定的实现。

第三、四、五层级7000-10000、5000-7000、4000-5000元/平方米的区县分别有99个、192个、148个，主要分布在一些重点城市的城郊区域和三、四线城市重点城区，如武汉东湖新区9911元/平方米，东莞清溪镇9022元/平方米、成都成华区8391元/平方米。这些区域具有良好的产业基础，同时承接内陆地区经济发展的产业转移，促进了人口发展，土地价值也进一步凸显。

第六、七层级3000-4000、低于3000元/平方米的区县分别有160个、231个，4000元/平方米以下土地在1000个区县中占比低于40%，这些区县主要分布在城市远郊和内陆地区，这些区县在推进城镇化进程中发挥着重要作用，合理的土地价格也改善了人们的居住和就业环境。

- 5000 个版块衡山路、金融街、红树湾占据榜前，资源配套提升土地价值

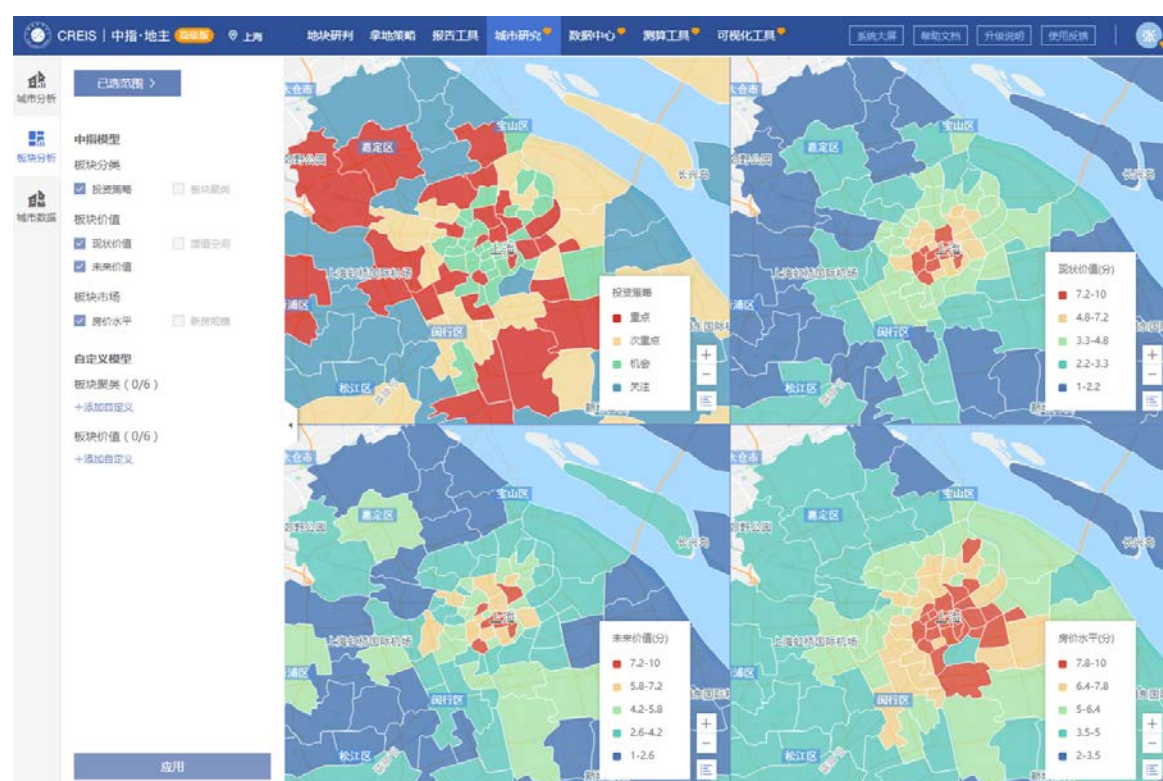
百城板块价格段分布



为更准确地对地价进行监测，我们选取了100城中的5000个版块进行研究，这些版块均位于市中心区及土地市场较为活跃的郊区、远郊区。从5000个版块的地价来看，版块价格突破90000元/平方米的有3个，上海衡山路版块地价最高，为95780元/平方米，紧随其后的是北京金融街版块，为94085元/平方米，深圳红树湾为93152元/平方米。其中，衡山路南接商业中心徐家汇，北邻时尚购物街淮海路，处在两大繁华区域间的通道，也是上海最负盛名的休闲娱乐一条街，土地价格不言而喻；北京金融街版块则作为首都金融主中心区，版块内集中了国家级银行总部和各大金融机构总部，是名副其实的“寸土寸金”，使得周边居住用地价格高企。

同时，版块价格80000 -90000元/平方米的有4个，分别位于北京德胜门外、什刹海、上海南京西路和上海人民广场版块。50000-80000元/平方米的版块有48个，同比增加8个板块，全部被北京、上海、深圳内的

版块包揽。



中指地主 (citymap.fang.com) - 上海板块分析

版块均价在25000元/平方米以上的有255个，上海陆家嘴滨江版块62258元/平方米，广州珠江新城版块49481元/平方米，广州东山、杭州西湖景区、厦门鼓浪屿、天津和平商务区等版块进入行列。10000-25000元/平方米板块有702个。7000-10000元/平方米的版块有600个，7000元/平方米以下的版块有3443个，百城土地整体均价向头部前移。

四、结语

过去一年新冠疫情带来的影响在国内逐渐得到控制,各行业同时积极恢复投资生产,各地方出台积极政策促进经济运作有序进行。部分城市推出优质土地,不仅刺激了土地市场投资,也提振了房地产市场可健康发展的信心。长三角地区疫情后供需两端支持性政策落地较早,区域内需求旺盛,房地产市场率先复苏,而后随着深圳、广州等城市需求的积极入市,粤港澳地区整体规模实现接力快速增长。

2021年是“十四五”规划开局之年,中央经济工作会议指出,要“坚持稳中求进工作总基调,以推动高质量发展为主题,以深化供给侧结构性改革为主线,加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”,“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展”。在此背景下,“房地产贷款集中管理制度”、“建设高标准市场体系行动方案”、住宅用地公告出让“两集中”等调整政策在年初接连出台,房地产行业所面临的机遇和挑战将会发生新的变化。